

Erhvervsstyrelsen

Kencel Ejendomselskab ApS

Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport 1/9 2016 - 31/8 2017

3. regnskabsår

CVR-nr : 36 54 50 62

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 19. september 2017
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kenny Mencke
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 1/9 2016 - 31/8 2017	9
Balance pr. 31. august 2017	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Kencel Ejendomselskab ApS
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 36 54 50 62
Regnskabsår: 1/9 2016 - 31/8 2017

Direktion

Kenny Mencke

Moderselskab

Mencke Holding ApS, Kgs. Lyngby
Michel Mandrup Holding ApS, Ballerup

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/9 2016 - 31/8 2017, omfattende ledespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Selskabet har fravalgt revision, og ledelsen erklærer at betingelserne for fravalg fortsat er opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 19. september 2017
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kenny Mencke

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Leasingforpligtelser, prioritetsgæld, bankgæld og pengekreditorer var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette er nu indregnet under ”Gæld til kreditinstitutter”.

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender eller under gæld. Dette indregnes nu under ”Andre tilgodehavender” eller ”Anden gæld”. Gæld opdeles i balancen nu som langfristet og kortfristet gæld. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstallene er tilpasset.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

Ekstraordinært udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at ekstraordinært udbytte i år og fremover vises i resultatdisponeringen. Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb, vises i tilknytning til resultatdisponeringen.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Der er ikke vist sammenligning for resultatdisponeringen, og ændringen har således ikke har nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen eller resultatet.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsonkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene på balancetidspunktet.

Afkastkrav/Bruttogleje:

Boligejendomme

	Bruttogleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	kr. 1.000 - kr. 1.250	4,0%-4,5%

Kontorejendomme

	Bruttogleje pr. kvm	Afkastkrav
Storkøbenhavn	kr. 900 - kr. 1.250	5,25%

Nettogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedislejen, indregnes reguleringer til markedislejen, når disse varsles overfor lejerer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerer samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte udbetalinger vedrørende omkostninger i efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

**Resultatopgørelse
for året 1/9 2016 - 31/8 2017**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Bruttofortjeneste	464.686	472.978
Resultat før afskrivninger	464.686	472.978
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	1.210.530	1.616.000
Resultat af primær drift	1.675.216	2.088.978
1 Finansielle indtægter	0	548
2 Finansielle omkostninger	-307.626	-339.428
Resultat før skat	1.367.590	1.750.098
Skat af årets resultat	-300.925	-385.858
Årets resultat	1.066.665	1.364.240
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.100.000	2.500.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-33.335	-1.135.760
Disponeret i alt	1.066.665	1.364.240

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver
pr. 31. august 2017**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>13.518.000</u>	9.971.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.518.000</u>	9.971.000
Anlægsaktiver i alt	<u>13.518.000</u>	9.971.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	37.182	25.552
Periodeafgrænsningsposter	<u>33.776</u>	33.211
Tilgodehavender i alt	<u>70.958</u>	58.763
Omsætningsaktiver i alt	<u>70.958</u>	58.763
Aktiver i alt	<u>13.588.958</u>	<u>10.029.763</u>

**Balance - Passiver
pr. 31. august 2017**

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Egenkapital		
3 Selskabskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	54.376	87.711
5 Forslag til udbytte	1.100.000	2.500.000
Egenkapital i alt	1.204.376	2.637.711
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	1.031.397	730.472
Hensatte forpligtigelser i alt	1.031.397	730.472
6 Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	5.607.191	4.533.547
Gæld til associerede virksomheder	3.519.202	0
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	9.126.393	4.533.547
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.696.424	1.662.327
Modtagne forudbetalinger fra kunder	300.991	326.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.480	10.028
Anden gæld	127.644	68.331
Periodeafgrænsningsposter	98.253	60.350
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	2.226.792	2.128.033
Gældsforpligtigelser i alt	11.353.185	6.661.580
Passiver i alt	13.588.958	10.029.763
7 Sikkerheder og pantsætninger		
8 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
9 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
<p>1 Finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 0.</p>	
<p>2 Finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 93.</p>	
<p>3 Selskabskapital Anpartskapital, primo Selskabskapital i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>50.000</u> <u>50.000</u></p>
<p>4 Overført resultat Overført resultat, primo Årets overførte resultat Overført resultat i alt</p>	<p style="text-align: right;">87.711 -33.335 <u>54.376</u></p>
<p>5 Forslag til udbytte Foreslået udbytte, primo Betalt udbytte Forslag til udbytte i regnskabsåret Forslag til udbytte i alt</p>	<p style="text-align: right;">2.500.000 -2.500.000 <u>1.100.000</u> <u>1.100.000</u></p>
<p>6 Langfristede gældsforpligtelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 4.425.</p>	
<p>7 Sikkerheder og pantsætninger Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 4.881 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 13.518.</p> <p>Bankgæld t.kr. 1.089 på balancedagen, har ejerpantebreve nom. 1.000.000 med pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 9.523.</p>	
<p>8 Eventualforpligtelser og eventualaktiver Selskabet har ingen eventualforpligtelser.</p>	

Noter til årsregnskabet

2016/2017

Note**9 Usikkerhed ved indregning og måling**

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kenny Mencke

Ledelse og dirigent

På vegne af: Kencel Ejendomsselskab ApS

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264769343786

IP: 152.115.53.162

2017-10-17 04:23:10Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>